

Staat van wijzigingen

1. Aanpassingen vanwege ingediende zienswijzen

Toelichting

Toelichting, bladzijde 40, onder groen- en boomstructuur: In de tweede alinea van deze paragraaf wordt ingegaan op het onderhoud van het water, dat moet kunnen worden uitgevoerd. De tekst na de eerste zin is als volgt aangepast: "Alleen bij bredere watergangen en indien de inrichting het niet anders toelaat, mag worden uitgegaan van varend onderhoud. Daarbij moet rekening worden gehouden met de benodigde eisen voor de inrichting van het water en de benodigde onderhoudsstroken."

Regels

In lid 10.2.1. en lid 11.2.1. is de voorwaardelijke verplichting aangepast (gearceerde deel). Deze luidt nu als volgt:

- er voldoende waterberging wordt gerealiseerd, in de vorm van ten minste 6,5% oppervlaktewater en ten minste 1,5% wadi's, waarbij het percentage is gerelateerd aan de oppervlakte van het gebied, zoals in de kaart in bijlage 1 is weergegeven *en waarbij een met het te ontwikkelende deel, evenredig percentage aan oppervlaktewater en/of vasthoudmaatregelen gerealiseerd dient te worden, voor zover dit niet reeds aanwezig is;*

In lid 10.3.2 die onder voorwaarden afwijken van de goothoogte mogelijk maakt verwees abusievelijk onterecht naar lid 10.2.2. onder e en f. Dit wordt aangepast in 'lid 10.2.2. onder b'.

In bijlage 1 van de regels was abusievelijk de verkeerde tekening opgenomen. Deze is vervangen door de juiste tekening.

Verbeelding

Het bouwvlak is aan de noordwestzijde aangepast om te borgen dat de ontsluiting vanaf de Duitslandlaan (Hof van Vreeburch) niet worden belemmerd.

2. Ambtshalve aanpassingen

Artikel 1: Begrippen

Toegevoegd begrippen:

- Struinpad: een onverhard of half verhard wandelpad.
- kavelontsluitend voetpad: niet doorgaande voetpaden die woningen ontsluiten in de vorm van doorsteekjes door het groen naar woningen.
- gebiedsontsluitend pad: een voet- en fietspad ter ontsluiting van de uit te werken bestemming Gemengd via een brug over de aangrenzende bestemming Water, waarbij het gaat om een doorsteek door de groenbestemmingen, die haaks op het water staan en niet evenwijdig aan het water lopen.

Artikel 4: Groen

Lid 4.1 sub b

Binnen de aanduiding 'ontsluiting' moeten binnen de bestemming Groen ook voet- en fietspaden zijn toegestaan. Dit is geregeld in Lid 4.1 sub b:

- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', ontsluitingswegen, niet zijnde ontsluitingswegen ten behoeve van individuele percelen, waarbij ter plaatse van de aanduiding maximaal 1 ontsluitingsweg is toegestaan en de breedte van een ontsluitingsweg maximaal 10 m bedraagt *en voet- en fietspaden, waarbij fietspaden een breedte hebben van minimaal 2,4 meter en maximaal 3,6 meter en voetpaden een breedte hebben van minimaal 1,5 meter en maximaal 2,5 meter.*

Lid 4.1 sub e is aangepast. De naam van de aanduiding is aangepast en minimale afmeting is geregeld:

- 'specifieke vorm van groen - speelplek 7-12 jaar' zijn speelvoorzieningen voor kinderen van 7 - 12 jaar met een minimale oppervlakte van 150 m² toegestaan;

Lid 4.1 sub f is toegevoegd (speelplaatsen voor kinderen van 13-18 jaar en de minimale afmeting)

- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - speelplek 13-18 jaar' zijn speelvoorzieningen voor kinderen van 13 - 18 jaar met een minimale oppervlakte van 500 m² toegestaan;

Lid 4.1, sub h toegevoegd:

- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - struinpad', een struinpad.

Lid 4.1, sub i toegevoegd:

- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - opstelplaats voor hulpdiensten', een opstelplaats voor hulpdiensten;

Lid 4.1, sub j toegevoegd

- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - kavelontsluitend voetpad 1', maximaal 1 kavelontsluitend voetpad met een maximale breedte van 1,5 meter;

Lid 4.1, sub k toegevoegd

- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - kavelontsluitend voetpad 2', maximaal 4 kavelontsluitende voetpaden met een maximale breedte van 1,5 meter per kavelontsluitend voetpad;

Lid 4.1, sub k toegevoegd

- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – gebiedsontsluitend pad', een voet- en fietspad ter ontsluiting van de uit te werken bestemming Gemengd via een brug over de aangrenzende bestemming Water, waarbij fietspaden een breedte hebben van minimaal 2,4 meter en maximaal 3,6 meter en voetpaden een breedte hebben van minimaal 1,5 meter en maximaal 2,5 meter.

Lid 4.1, sub l toegevoegd

- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – gebiedsontsluitend pad', maximaal 1 gebiedsontsluitend pad, waarbij fietspaden een breedte hebben van minimaal 2,4 meter en maximaal 3,6 meter en voetpaden een breedte hebben van minimaal 1,5 meter en maximaal 2,5 meter.

Artikel 8: Water

In lid 8.1 is onder b aanvullend ook groen toegestaan.

In lid 8.1 is als sub d '(natuurvriendelijke) oevers' opgenomen om (natuurvriendelijke) oevers mogelijk te maken.

Artikel 10: Woongebied

In lid 10.1 is als sub e 'oevers' opgenomen om oevers mogelijk te maken.

Lid 10.2.2.sub f is anders geredigeerd. Het lid luidt nu als volgt

- f. de afstand van grondgebonden hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt voor:
1. vrijstaande woningen, beneden-bovenwoningen en vrijstaande patiowoningen ten minste 3 meter;
 2. voor de niet aaneengebouwde zijde van halfvrijstaande woningen en halfvrijstaande patiowoningen, ten minste 3 meter;
 3. de niet aaneengebouwde zijde van een eindwoning van aaneengebouwde woningen en van eindwoningen van aaneengebouwde patiowoningen, indien niet in de perceelsgrens wordt gebouwd, ten minste 1 meter als de zijdelingse perceelsgrens grenst aan het openbaar gebied;
 4. de niet aaneengebouwde zijde van een eindwoning van aaneengebouwde woningen en van eindwoningen van aaneengebouwde patiowoningen, indien niet in de perceelsgrens wordt gebouwd, ten minste 3 meter als de zijdelingse perceelsgrens niet grenst aan openbaar gebied;

In lid 10.2.2 sub g is de passage: "indien niet in de perceelgrens wordt gebouwd" geschrapt. Het lid luidt nu als volgt:

- g. de afstand van de begane grondlaag van een patiowoning tot de achterste perceelsgrens bedraagt ten minste 6 meter;

Lid 10.2.2. onder l 'ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', wordt in de naar die aanduiding gerichte gevel van het hoofdgebouw als voorgevel beschouwd' is verwijderd. Dit is reeds geregeld in de begrippen (lid 1.66 en 1.67).

Lid 10.2.2. sub k is toegevoegd:

- k. wanneer ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' woningen in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande, aaneengebouwde en beneden-bovenwoningen worden gebouwd, geldt dat de goothoogte niet meer bedraagt dan 6 meter en de bouwhoogte niet meer dan 11 meter, dit in afwijking van hetgeen in 10.2.2 onder b en c is bepaald.

Lid 10.2.4 Nutsvoorzieningen is aangepast

- In a is de maximale inhoud van gebouwen voor nutsvoorzieningen aangepast in 45 m³ in plaats van 60 m³;

Lid 10.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde is verwijderd. Dit is al geregeld in artikel 12 (Algemene bouwregels)

Lid 10.2.6 Dakkapellen is verwijderd. Dit is al geregeld in artikel 12 (Algemene bouwregels)

Artikel 10.3.2 (afwijken goothoogte) is een sublid toegevoegd om voor een ondergeschikt deel van de hoofdmassa een hogere goothoogte toe te staan. Daarnaast is 10.2.3 sub a alleen van toepassing verklaard op gestalde woningen. Het lid luidt nu als volgt:

10.3.2 Afwijken goothoogte

Het gevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.2 onder b en toestaan, dat,

- a. de goothoogte bij gestapelde woningen, uitgezonderd beneden-bovenwoningen, hetzelfde bedraagt als de ter plaatse toegestane bouwhoogte, mits:
 - de afwijking niet op stedenbouwkundige en verkeerskundige bezwaren stuit;
 - daardoor geen onevenredige hinder of overlast wordt veroorzaakt op aangrenzende percelen.
- b. de goothoogte plaatselijk maximaal 7 meter bedraagt, mits:
 - die goothoogte ten behoeve van een stedenbouwkundig accent is, dat ondergeschikt is aan de in stedenbouwkundige zin toegestane hoofdmassa;
 - de afwijking niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 - daardoor geen onevenredige hinder of overlast wordt veroorzaakt op aangrenzende percelen.

In lid 10.3.4 sub a is de passage: "minimaal 4 meter bedraagt" verwijderd en hiervoor is in de plaats gekomen het woord "wijzigt". Het lid luidt nu als volgt:

10.3.4 Afwijken afstand achterste perceelsgrens patiowoningen

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.2 onder g en toestaan dat de afstand van de begane grondlaag van een patiowoning tot de achterste perceelsgrens wijzigt, mits:
 1. de afwijking niet op stedenbouwkundige en verkeerskundige bezwaren stuit;
 2. daardoor geen onevenredige hinder of overlast wordt veroorzaakt op aangrenzende percelen.

Lid 10.3.7 Afwijken voor het bouwen van balkons bij hoofdgebouwen van gestapelde woningen is anders geredigeerd. Het lid luidt nu als volgt:

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2.6 en grotere balkons toestaan, mits:
 1. de diepte van een balkon ten hoogste 2,5 meter bedraagt;
 2. de afwijking niet op stedenbouwkundige en verkeerskundige bezwaren stuit
 3. daardoor geen onevenredige hinder of overlast wordt veroorzaakt op aangrenzende percelen.

Lid 10.3.11 Afwijken percentages sociale woningbouw is aangepast. Het lid luidt nu als volgt

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2.1 onder g, h en i en een lager percentage toestaan, mits:
 1. op enigerlei wijze de compensatie van sociale woningbouw buiten het plangebied op locatie Molensloot voldoende zeker is *gesteld en deze compensatie het college is goedgekeurd*.

Artikel 11: Gemengd – Uit te werken

Lid 11.2.1 is aangepast

Om een gymzaal en gestapelde woning boven een school mogelijk te maken zijn de hoogtematen voor maatschappelijke voorzieningen aangepast. Voor de realisatie van maatschappelijke voorzieningen met daarop gestapelde woningen is de goot- en bouwhoogte aangepast naar respectievelijk 15 meter en 18 meter in artikel 11.2.2 sub g.

Lid 11.2.2. luidt nu als volgt

- a. woningen worden vrijstaand, halfvrijstaand, aaneengebouwd, als beneden-bovenwoningen en/of als gestapelde woningen gebouwd;
- b. de goothoogte van hoofdgebouwen van grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen van grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 11 meter;
- d. de goothoogte van hoofdgebouwen voor gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- e. de bouwhoogte van hoofdgebouwen voor gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 18 meter;
- f. de goothoogte van hoofdgebouwen voor maatschappelijke voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- g. de bouwhoogte van hoofdgebouwen voor maatschappelijke voorzieningen mag niet meer bedragen dan 18 meter;
- h. de goothoogte van hoofdgebouwen voor maatschappelijke voorzieningen in combinatie met gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 15 meter, waarbij de maatschappelijke voorzieningen op de eerste twee bouwlagen mogen worden gebouwd en woningen uitsluitend op de daarboven liggende bouwlagen.
- i. de bouwhoogte van hoofdgebouwen voor maatschappelijke voorzieningen in combinatie met gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 18 meter, waarbij de maatschappelijke voorzieningen op de eerste twee bouwlagen mogen worden gebouwd en woningen uitsluitend op de daarboven liggende bouwlagen.

Artikel 15: Algemene afwijkingsregels

Sub b is aangepast. De maximale inhoud voor het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes met een goothoogte van ten hoogste 3 m ten behoeve van openbare nutsbedrijven of voor andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare gebouwtjes, zoals warmte-overdrachtstations en popstations, transformatorhuisjes, schakeluisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen, toiletgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten is vergroot naar 120m³ om de bouw van een geschikt warmteoverdrachtsstation mogelijk te maken.

Verbeelding

- Op de plankaart is in de bestemming Groen aan de noordzijde de aanduiding ontsluiting afgestemd op de ligging van het geprojecteerde fietspad, die deels buiten de aanduiding 'ontsluiting' lag.
- Op meerdere plekken is op gronden met de bestemming Groen de aanduiding 'pad' opgenomen om de aanleg van voet- en fietspaden mogelijk te maken

- De aanduiding 'pad' in de bestemming Groen is op verschillende plekken verbreed om flexibiliteit te hebben bij de uitvoering. De maatvoering (minimale en maximale maten) van de voet- en fietspaden blijven in de planregels opgenomen.
- De aanduiding 'gestapeld' is op één plek in beperkte mate verruimd, zodat er gewenste flexibiliteit is voor de uiteindelijke locatie het appartementengebouw indien het park in het woongebied wordt vergroot waardoor het appartementengebouw mee moet bewegen.
- De aanduiding 'groen' in de bestemming Water is geschrapt.
- De naam van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - speelplek 0-12 jaar' is aangepast in 'specifieke vorm van groen – speelplek 7-12 jaar'
- De aanduiding 'specifieke vorm van groen - speelplek voor kinderen van 13-18 jaar' is toegevoegd.
- De aanduiding 'specifieke vorm van groen – kavelontsluitend voetpad' is op twee locaties in de bestemming Groen opgenomen.
- De aanduiding 'specifieke vorm van groen – gebiedsontsluitend pad' is op twee locaties in de bestemming Groen opgenomen.